

## **ANÁLISIS DE LAS TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS DOMINANTES EN LA EVOLUCIÓN DE LOS MODELOS DE OFERTA TURÍSTICA. LOS CASOS DE MARBELLA, BENALMÁDENA Y MANILVA (COSTA DEL SOL)**

Castro-Noblejas, Hugo

Departamento de Geografía, Universidad de Málaga. [hugocastro@uma.es](mailto:hugocastro@uma.es)

Sortino-Barrionuevo, Francisco

Departamento de Geografía, Universidad de Málaga. [francis.sortino@uma.es](mailto:francis.sortino@uma.es)

Mérida-Rodríguez, Matías Francisco

Departamento de Geografía, Universidad de Málaga. [mmerida@uma.es](mailto:mmerida@uma.es)

**RESUMEN:** La Costa del Sol, en el sur de España, es un destino turístico internacional consolidado del litoral Mediterráneo español. Desde mediados del siglo XX su modelo productivo ha ido especializándose crecientemente en los servicios vinculados a la actividad turística, teniendo un papel fundamental en su rápido proceso de urbanización. Uno de sus principales activos es la oferta residencial.

En el presente estudio se realiza un análisis de la distribución espacial y temporal de los distintos tipos de alojamiento turístico reglado en los municipios de Marbella, Benalmádena y Manilva. El estudio se basó en el proceso de georreferenciación de la oferta turística de alojamientos y su posterior integración en una base de datos vectorizada, enriquecida con trabajo de fotointerpretación. Los resultados permiten diagnosticar la evolución del producto turístico que se ofrece y, también, identificar la especialización cada vez mayor de cada uno de estos tres municipios en segmentos turísticos distintos. Marbella, con la superficie de suelo urbanizable prácticamente colmatada, se ha orientado hacia el turismo de lujo; Benalmádena presenta la mayor intensidad de uso turístico y ocupación del territorio, contando con un modelo edificatorio en primera línea de playa muy agresivo; por último, Manilva muestra un crecimiento muy rápido de oferta turística residencial mucho más reciente. El común denominador de los tres municipios es la reciente y pujante fórmula de alojamiento residencial frente a la hotelera. Este análisis puede resultar de interés para las actividades de planificación y gestión del territorio, pues supone un instrumento para diagnosticar la

funcionalidad de una pieza urbana y evaluar los equipamientos, infraestructuras y servicios necesarios.

**PALABRAS CLAVE:** Turismo, Paisaje, Alojamientos turísticos, Tipologías constructivas, Costa del Sol.

**ABSTRACT:** The Costa del Sol, in the south of Spain, is a consolidated international tourist destination on the Spanish Mediterranean coast. Since the mid-20th century, its productive model has increasingly specialised in services linked to tourist activity, playing a fundamental role in its rapid urbanisation process. One of its main assets is the residential offer.

This study analyses the spatial and temporal distribution of the different types of regulated tourist accommodation in the municipalities of Marbella, Benalmádena and Manilva. The study was based on the process of georeferencing the tourist accommodation offer and its subsequent integration into a vectorised database, enriched with photo-interpretation work. The results make it possible to diagnose the evolution of the tourism product on offer and also to identify the increasing specialisation of each of these three municipalities in different tourism segments. Marbella, with the area of developable land practically clogged, has been oriented towards luxury tourism; Benalmádena has the highest intensity of tourist use and occupation of the territory, with a very aggressive beachfront building model; lastly, Manilva shows a very rapid growth of residential tourism supply, which is much more recent. The common denominator of the three municipalities is the recent and thriving residential accommodation formula as opposed to hotel accommodation. This analysis can be of interest for territorial planning and management activities, as it is a tool to diagnose the functionality of an urban area and to evaluate the necessary facilities, infrastructures and services.

**KEYWORDS:** Tourism, Landscape, Tourist accommodation, Constructive types, Costa del Sol.

## 1. OBJETIVOS Y JUSTIFICACIÓN

La explotación del turismo masivo de sol y playa basado en un proceso de urbanización por encima de la capacidad de carga del territorio, y sin otro valor añadido que el clima y los

precios bajos, encamina a la zona turística a la pérdida de atractivo para los turistas, según modelos evolutivos como el de Butler (1980) o Gormsen (1997). Por ello, en las últimas décadas se ha tratado de diversificar la oferta turística en la Costa del Sol, variando el modelo de alojamiento, así como las actividades de ocio para evitar una situación de declive. La oferta de alojamiento turístico se ha ido ampliando y diversificando a la vez que lo hacía la demanda turística, añadiendo los nuevos canales de comunicación entre turistas y hostelería. Estos nuevos vínculos han pasado a ser un espacio creativo que reproduce roles y formas de vida de las ciudades globales en su contexto geográfico. Las nuevas estrategias puede que sean cuestionables ya que muchas veces inciden en los mismos errores que han desacreditado los mencionados modelos turísticos (Navarro-Jurado, Thiel-Ellul & Romero-Padilla, 2015).

El objetivo principal de este estudio ha consistido en identificar la problemática de una de las actividades principales en el modelo productivo de la Costa del Sol y para ello se ha considerado examinar la distribución espacial de la oferta turística y caracterizarla atendiendo al modelo constructivo en el que se basa. El análisis se centra en la escala municipal, aunque el detalle de los resultados permite un análisis multiescalar que puede incluir el diagnóstico a nivel intraurbano.

## **2. METODOLOGÍA**

### **2.1. Fases metodológicas y fuentes de información**

Para realizar el análisis de los modelos constructivos de oferta turística se pueden establecer cinco etapas:

1. En primer lugar, se georreferenció la oferta turística de alojamientos. La base de datos tuvo un trabajo de revisión basado en fotointerpretación y trabajo de campo.
2. Una vez que las distintas tipologías de oferta turística estaban vectorizadas, se integraron en una única base datos. Para ello se han procesado por separado los hoteles y hoteles-apartamentos, los apartamentos y viviendas con fines turísticos, para posteriormente unificar los campos de sus atributos.
3. Se creó una base de datos de construcción. Para obtener las fechas de antigüedad de los edificios se procesaron los datos alfanuméricos de catastro. Puesto que la antigüedad se ofrece a una escala de unidades constructivas, pudiendo haber varias fechas por edificio, se optó por seleccionar el año de mayor antigüedad.

4. Se unificaron espacialmente la oferta turística y el año de construcción a través de las herramientas de geoprocésamiento de identificación espacial.

5. Análisis espacial a partir de la cartografía resultante:

-Mapa de calor de las plazas de oferta turística a partir de la opción de representación gráfica “Mapa de calor”, disponible en ArcGIS PRO, para identificar su concentración-dispersión en cada municipio. Se ha empleado una escala policroma para mostrar el fenómeno. Se agregaron dos gráficos que desagregan las categorías cualitativas de la oferta hotelera y de apartamentos turísticos.

-Mapa bivariado del número de plazas de oferta turística y antigüedad de la edificación soporte. Se han empleado círculos proporcionales para representar el número de plazas de cada establecimiento, introduciendo un color que expresase la antigüedad del edificio en el que se desarrolla la actividad de alojamiento.

En la siguiente tabla 1 se desglosa la información base empleada en la estructura metodológica desarrollada:

Tabla 1. Fuentes de información y su aprovechamiento en el presente estudio

<i>Fuente</i>	<i>Información</i>	<i>Función</i>
Sede Electrónica del Catastro	Información alfanumérica en formato CAT	Información de antigüedad de las edificaciones
	Parcelario catastral en formato vectorial	Unidades espaciales a las que georreferenciar las coordenadas de la oferta de alojamiento turístico
Datos Espaciales de Referencia de Andalucía (DERA)	Datos vectoriales georreferenciados (núcleos urbanos, mar)	Base cartográfica para los mapas-resultado
Google Street View	Ortofotografía	Fuente de fotointerpretación para la categorización de las tipologías constructivas
ESRI		Base cartográfica para los mapas-resultado
Registro de Turismo de Andalucía	Oferta turística registrada	Localización de la oferta turística, datos de número de plazas y habitaciones

Fuente: elaboración propia

## 2.2. Área de estudio

Los municipios de Benalmádena, Marbella y Manilva, de este a oeste, forman parte de una de las regiones turísticas más importantes de la región litoral mediterránea, la Costa del Sol (España) (ver figura 1). Los tres comparten unas condiciones climáticas muy atractivas, una

situación estratégica próxima a la ciudad de Málaga, a su aeropuerto internacional e, incluso, a ciertos equipamientos turísticos como los puertos deportivos (Mesplier y Bloc-Duraffour, 2000). Sin embargo, su posicionamiento longitudinal sobre el eje este-oeste litoral, que los sitúa a distintas distancias de Málaga, la época de desarrollo de cada uno de los municipios o la disparidad de políticas locales han conducido a tres modelos productivos y urbanísticos diferenciados.

Figura 1. Mapa de localización del área de estudio.



Fuente: elaboración propia

### 3. RESULTADOS Y DISCUSIÓN

En su conjunto, como se aprecia en la tabla 2, se observa una oferta densa de alojamiento con 14.225 establecimientos repartidos entre los tres municipios. Una suma de 289 establecimientos se corresponde con una oferta clásica de hoteles y apartamentos, caracterizada por un valor medio elevado de plazas por establecimiento. Estos establecimientos se suelen emplazar en edificios de gran tamaño. Sin embargo, resulta

llamativa la numerosa oferta de Viviendas con Fines Turísticos (VFT) que, aunque tiene mucha menor capacidad de plazas por unidad (5 plazas por establecimiento), supone el 98% de los mismos.

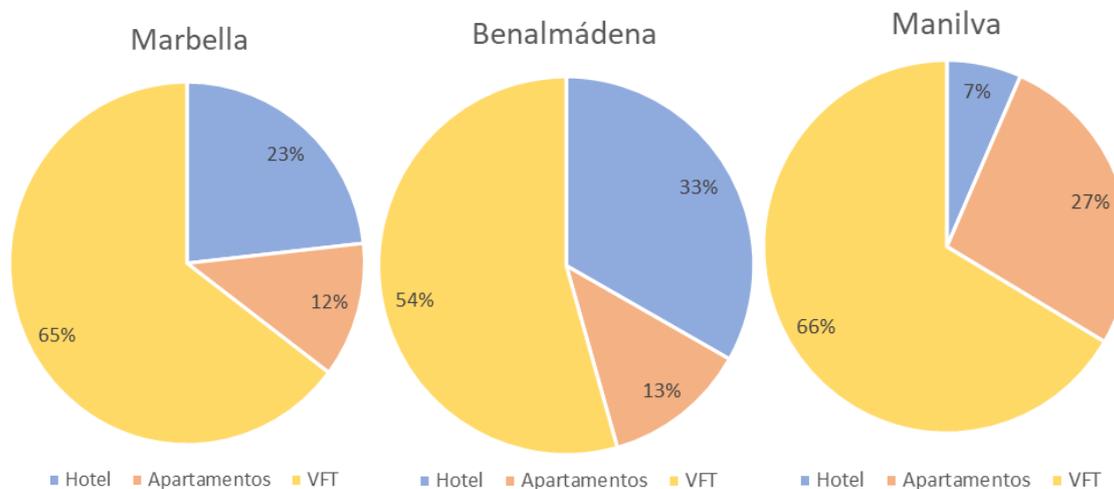
Tabla 2. Número de plazas por establecimiento según su tipo de oferta en la zona de estudio.

<i>Tipo de oferta</i>	<i>Número de establecimientos</i>	<i>Número de establecimientos</i>	<i>Número medio de plazas por establecimiento</i>
Hotelera	150	1%	208
Apartamentos	139	1%	120
VFT	13.936	98%	5
Total	14.225	100%	333

Fuente: elaboración propia

Cuando se desagrega la información espacialmente (figura 2) se presentan tres municipios con signos propios de modelos turísticos distintos.

Figura 2. Proporción de la oferta de alojamiento según su tipología en los municipios de Marbella, Benalmádena y Manilva.

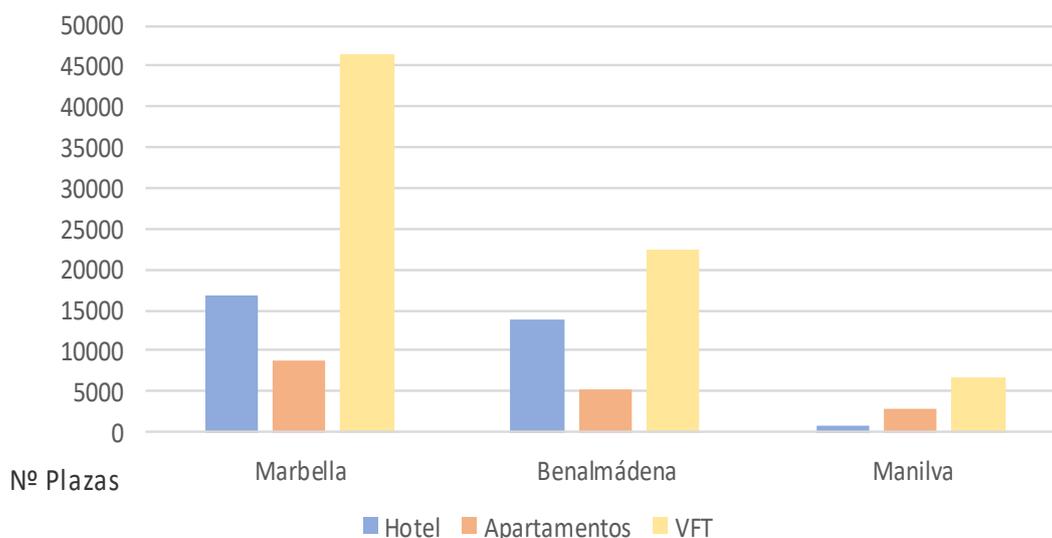


Fuente: elaboración propia

Se reconocen tres casos con un patrón similar, pero con distintos matices. En los tres municipios la VFT ha pasado a ser el modelo dominante, superando el 50% en todos los casos. En los casos de Marbella y Manilva es especialmente preponderante, aunque existe una gran diferencia en el resto de la oferta: en Marbella el segundo puesto lo ocupa la oferta hotelera, mientras que, en Manilva, los apartamentos. La diferencia entre los dos municipios radica en la tradición turística; mientras que Marbella se encuentra en una etapa de producto

turístico maduro, en Manilva no se llegó a consolidar la oferta de alojamiento tradicional por lo que ha irrumpido rápidamente la VFT. Benalmádena parece encontrarse en una situación de transición teniendo aún un importante peso la oferta hotelera (33%). En la figura 3 se muestran las proporciones a valores absolutos.

Figura 3. Número de plazas por tipo de oferta turística.

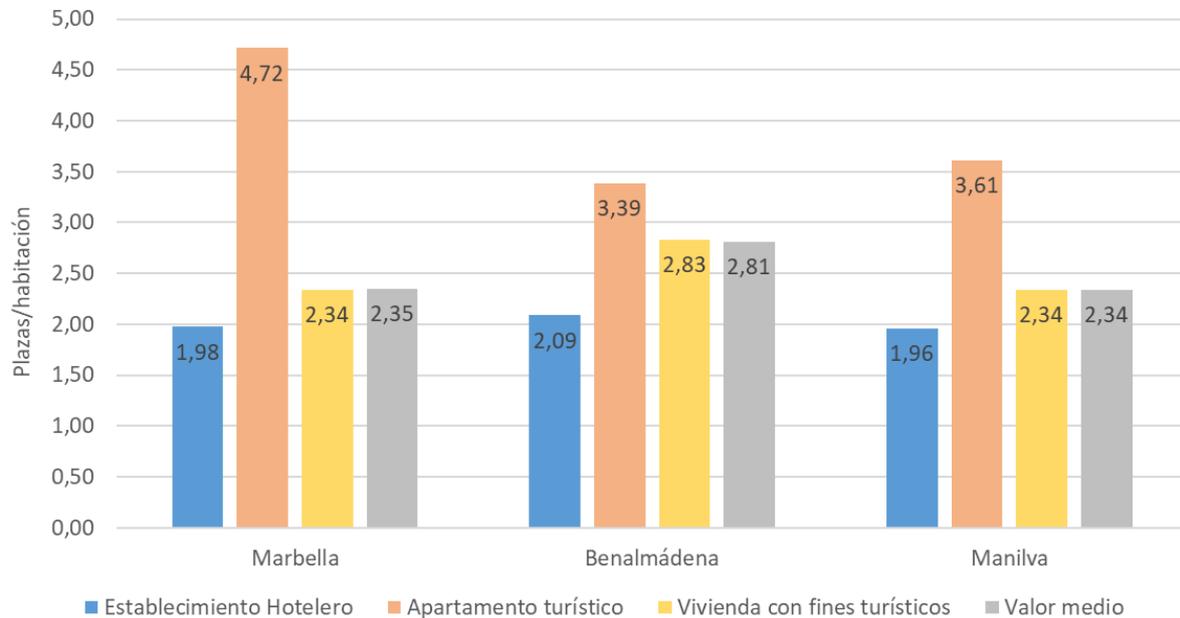


Fuente: elaboración propia

Marbella es el municipio con mayor capacidad de acogida turística. Presenta los valores más altos en los tres tipos de alojamiento, aunque la diferencia de oferta hotelera con Benalmádena es muy pequeña. Algo similar sucede en la oferta de apartamentos turísticos entre Benalmádena, segundo municipio en tamaño de oferta, y Manilva, que ofrece menos alojamiento reglado.

Otro aspecto interesante es que no se refleja de forma equivalente la diferencia de categoría de los establecimientos ofertados en los tres municipios con el número de plazas por habitación, como se puede ver a continuación en la figura 4.

Figura 4. Oferta turística: ratio media de plazas por habitación.



Fuente: elaboración propia

La diferencia en la oferta hotelera entre los tres municipios es escasa, siendo la ratio ligeramente superior en Benalmádena.

En el caso de los apartamentos turísticos la oferta de Marbella tiene un número de plazas por habitación sensiblemente superior a la de Benalmádena y Manilva. Los factores que pueden explicar este hecho son la mayor proporción de apartamentos de una llave (ver figura 5) o un precio de alojamiento medio más elevado.

Benalmádena es la que presenta un valor medio superior en la VFT, medio punto superior al de los otros municipios (2,83 plazas por habitación), debido a la preponderancia de la VFT en el número de plazas totales, como se indicaba en la figura 2. El principal motivo puede ser el que el producto ofrecido de vivienda turística esté más orientado a familias o grandes grupos.

Para poder establecer una correspondencia entre modelo de alojamiento y tipología constructiva se analizan las siguientes tablas 3a, 3b y 3c, donde se aprecia el número de plazas ofertadas según la tipología constructiva en la que se fundamentan.

Tablas 3a, 3b y 3c. Proporción de oferta turística según la tipología constructiva. Casos de Marbella, Benalmádena y Manilva.

<i>Marbella</i>	<i>Apartamento turístico</i>		<i>Establecimiento Hotelero</i>		<i>Vivienda con fines turísticos</i>	
	Nº plazas	%	Nº plazas	%	Nº plazas	%
<i>Tipología</i>						
Plurifamiliar adosado	7665	88,8	12041	72,8	28237	60,9
Plurifamiliar aislado	289	3,3	0	0,0	558	1,2
Unifamiliar adosado	44	0,5	480	2,9	5472	11,8
Unifamiliar aislado	186	2,2	1016	6,1	8894	19,2
Mosaico de plurifamiliares adosados y aislados	0	0,0	0	0,0	17	0,0
Mosaico de unifamiliares adosados y aislados	214	2,5	2227	13,5	2454	5,3
Mosaico de unifamiliares y plurifamiliares adosados	234	2,7	777	4,7	712	1,5
Total	8632		16541		46344	

<i>Benalmádena</i>	<i>Apartamento turístico</i>		<i>Establecimiento Hotelero</i>		<i>Vivienda con fines turísticos</i>	
	Nº plazas	%	Nº plazas	%	Nº plazas	%
<i>Tipología</i>						
Plurifamiliar adosado	3977	77,4	7207	52,3	11761	52,2
Plurifamiliar aislado	0	0,0	0	0,0	45	0,2
Unifamiliar adosado	48	0,9	595	4,3	1276	5,7
Unifamiliar aislado	188	3,7	2163	15,7	2444	10,8
Mosaico de plurifamiliares adosados y aislados	713	13,9	802	5,8	3874	17,2
Mosaico de unifamiliares adosados y aislados	22	0,4	2636	19,1	1247	5,5
Mosaico de unifamiliares y plurifamiliares adosados	190	3,7	369	2,7	1896	8,4
Total	5138		13772		22543	

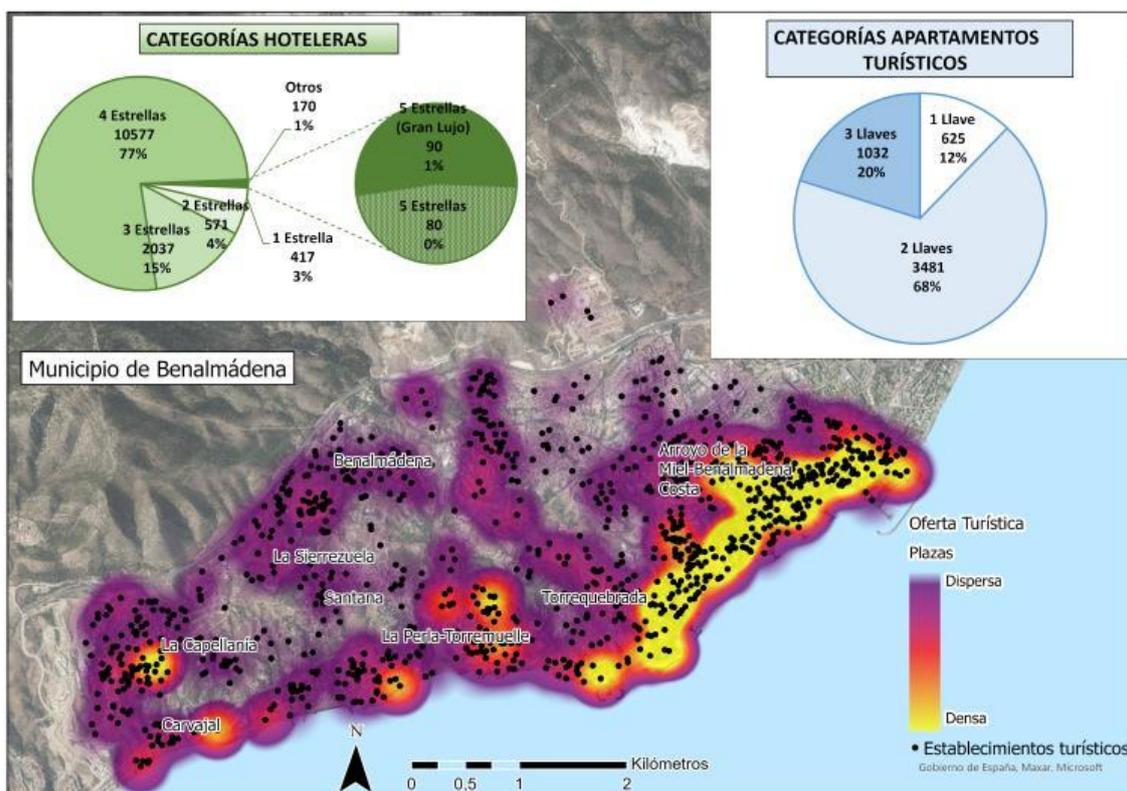
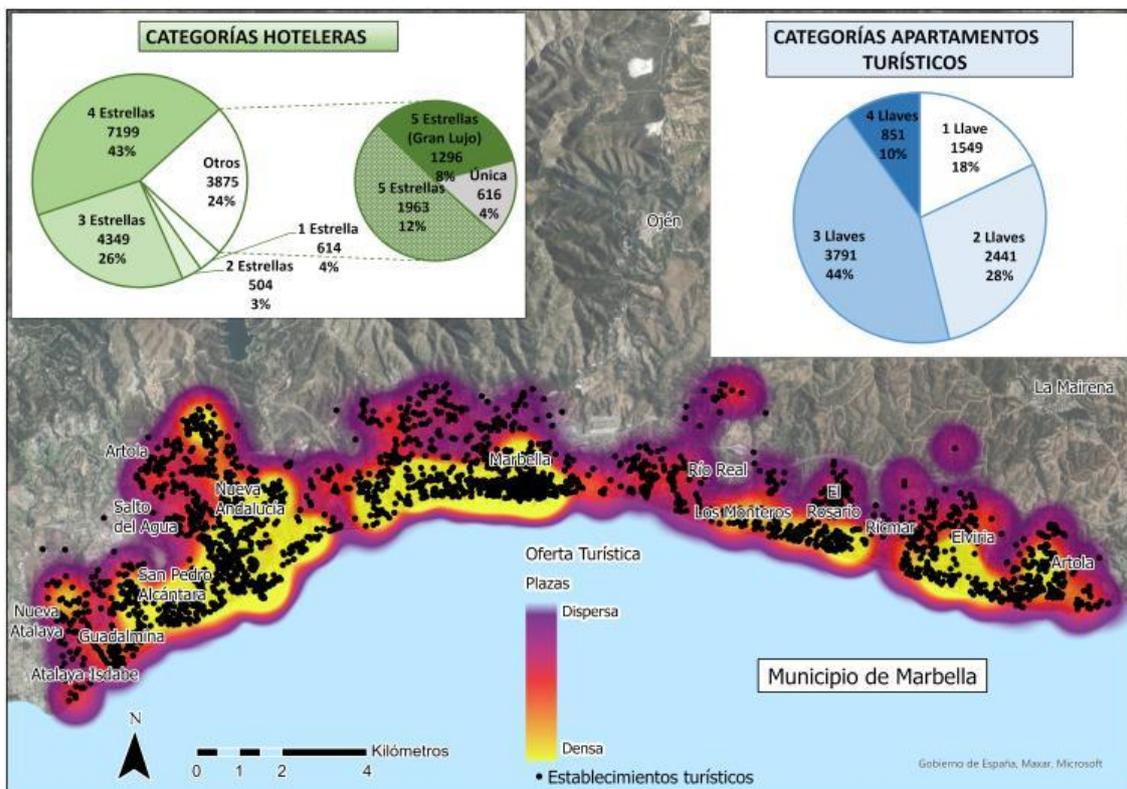
<i>Manilva</i>	<i>Apartamento turístico</i>		<i>Establecimiento Hotelero</i>		<i>Vivienda con fines turísticos</i>	
	Nº plazas	%	Nº plazas	%	Nº plazas	%
Plurifamiliar adosado	2404	86,9	507	74,9	5577	81,7
Plurifamiliar aislado	0	0	0	0	0	0
Unifamiliar adosado	362	13,1	20	3,0	809	11,8
Unifamiliar aislado	0	0	35	5,2	382	5,6
Mosaico de plurifamiliares adosados y aislados	0	0	0	0	0	0
Mosaico de unifamiliares adosados y aislados	0	0	0	0	28	0,4
Mosaico de unifamiliares y plurifamiliares adosados	0	0	115	17,0	32	0,5
Total	2766		677		6828	

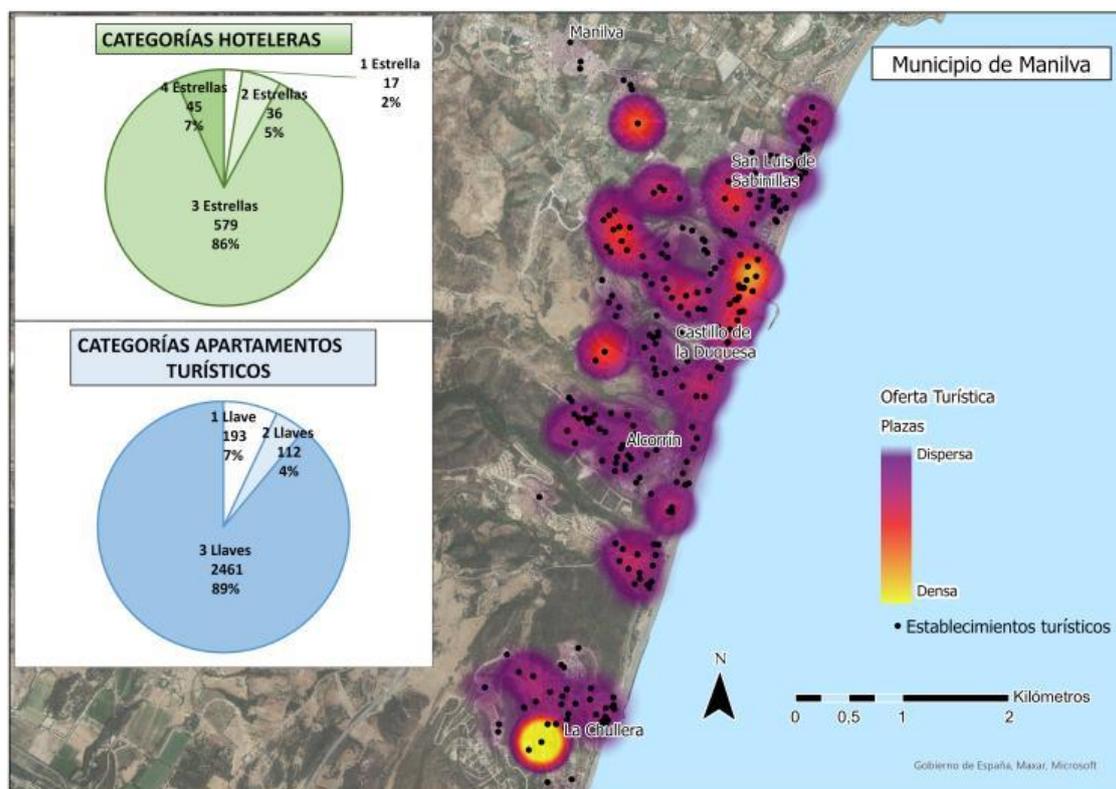
Fuente: elaboración propia, a partir de datos del Registro de Turismo de Andalucía (2022).

Los tres municipios tienen la mayor parte de su oferta turística en construcciones de varias alturas, edificios plurifamiliares, superando siempre el 50% en cualquier tipo de modelo de alojamiento, a pesar de tratarse de un ámbito territorial marcado por la expansión urbanística horizontal. Entre las diferencias más destacables está el hecho de que un 39,1% de la oferta hotelera de Benalmádena se ofrece en edificios de tipo unifamiliar, a pesar de ser el modelo turístico generalmente más orientado a una mayor concentración de plazas. Por el contrario, en Manilva se puede destacar cómo más del 80% de la oferta de VFT tiene como soporte edificios plurifamiliares. Esto se explica porque Manilva ha experimentado un proceso de urbanización más tardío que los otros municipios, debido a una rápida transformación sin un incremento equivalente de población que ha derivado en un proceso de especulación con las propiedades inmobiliarias.

Después de exponer las características constructivas de los edificios de alojamiento, se realiza a continuación un análisis espacial para observar la distribución de los mismos. En la figura 5 se puede observar el número de los establecimientos turísticos según su categoría, su distribución y la concentración atendiendo a su número de plazas.

Figura 5. Mapas de calor de los tres municipios e información adicional de la categoría de la oferta hotelera y de apartamentos.





Fuente: elaboración propia

Marbella es el municipio con mayor número de establecimientos turísticos y el que mayor número de plazas oferta. Por lo general, la oferta se concentra en la franja de un kilómetro desde la línea litoral hacia el interior, aunque en la zona de Nueva Andalucía (mitad occidental del municipio) la concentración continúa en la segunda línea del litoral hasta las laderas de la Sierra Blanca.

El patrón principal en el caso de Benalmádena vuelve a ser la concentración de la oferta en el litoral, próxima al principal reclamo turístico que es la playa. Sin embargo, la concentración se reduce sensiblemente hacia el oeste. Precisamente en el extremo occidental, en una zona alomada, destaca la aglomeración en la zona de La Capellanía. También se puede destacar una mancha de densidad media contigua al trazado de la A-7 en la zona norte.

Por último, en Manilva se puede observar una menor concentración de establecimientos y plazas turísticas. En este municipio el patrón de densidad de la oferta se reparte de forma más homogénea en el espacio, sin una preponderancia tan marcada por el eje litoral. Las principales concentraciones se observan en el extremo occidental, La Chullera y, en menor medida, en la zona portuaria de La Duquesa.

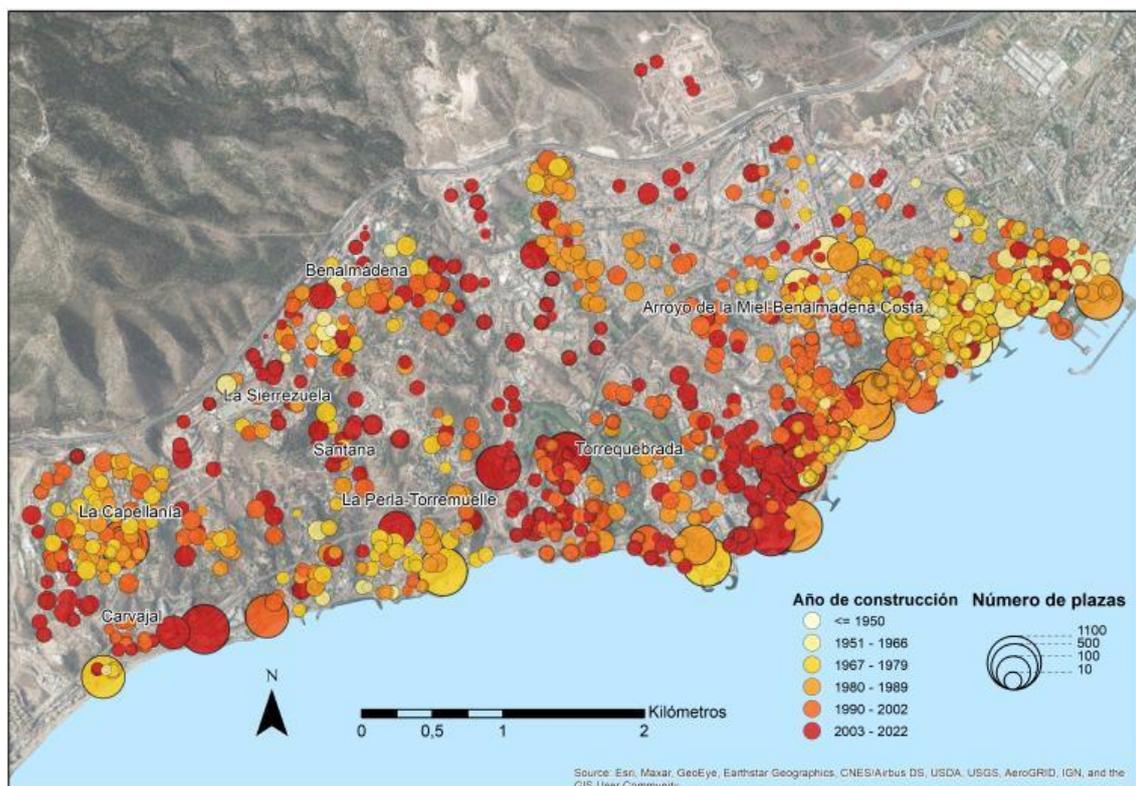
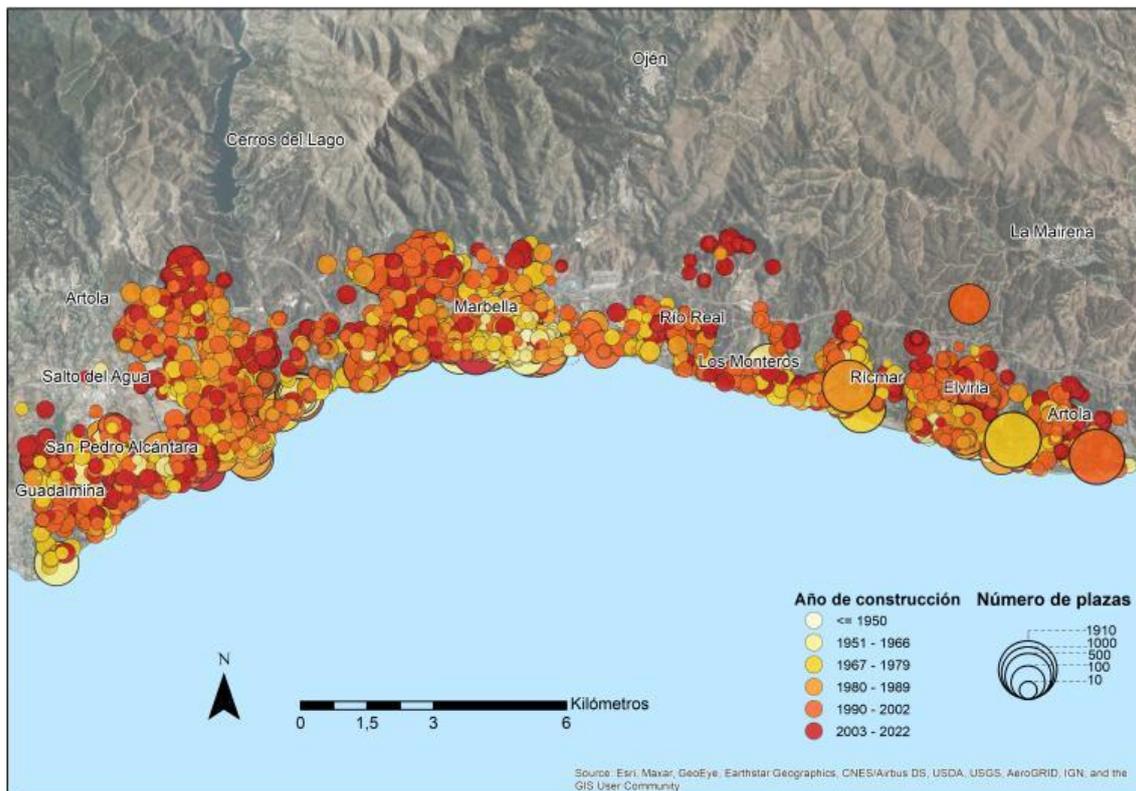
Se pueden observar diferencias marcadas entre los modelos turísticos de los tres municipios si se analizan las categorías de hoteles y apartamentos, oferta desplazada a un segundo puesto en cuanto a su capacidad por las VFT.

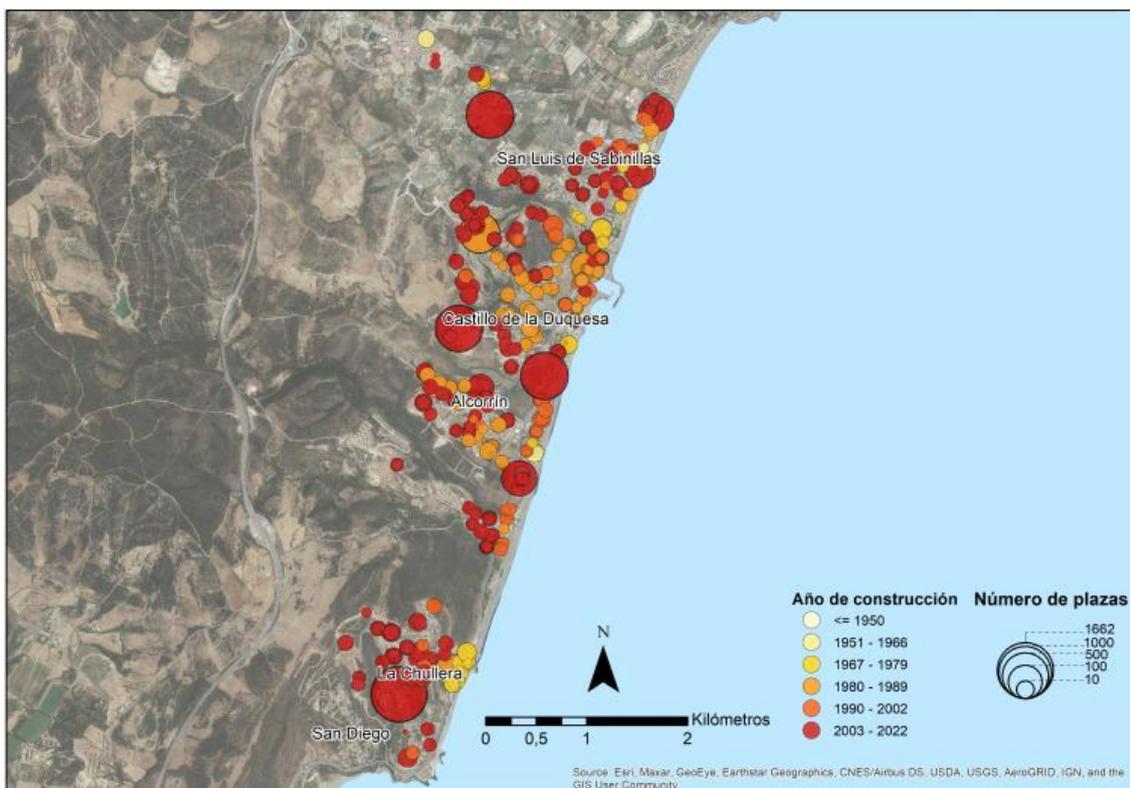
Marbella ofrece una oferta hotelera orientada al segmento de lujo, sumando un 24% del total la oferta de hoteles de 5 estrellas. Benalmádena es el que aglutina más de un segmento medio-alto, con un 77% de hoteles de 4 estrellas, mientras que en Manilva no hay hoteles de 5 estrellas. El grueso de la oferta hotelera de Manilva se queda en el segmento medio bajo, sumando un 91% los hoteles de 2 y 3 estrellas.

No sucede lo mismo en el caso de los apartamentos. Manilva tiene una predominante oferta de plazas de tres llaves (80%), mientras que en Benalmádena solo supone un 20% del total. El único municipio en el que se ofrecen plazas de 4 llaves es Marbella, con un 10%, aunque también es el que ofrece más de 1 llave (18%).

Finalmente, interpretando la figura 6 se puede deducir la evolución de los distintos modelos turísticos en base a su tamaño y antigüedad.

Figura 6. Mapa bivariado de la localización de los establecimientos de alojamiento turístico, su tamaño según el número de plazas y la antigüedad del edificio en el que ofrecen su servicio.





Fuente: elaboración propia

Se observan diferentes patrones comparando los tres municipios. Marbella presenta un patrón muy heterogéneo de urbanismo y esto repercute en las tipologías de la oferta turística. La oferta más vinculada a edificios previos a 1950 se localiza, lógicamente, en los centros históricos de Marbella (centro mapa) y San Pedro Alcántara (zona occidental). Más allá del centro se observa una dispersión elevada en la antigüedad de los edificios, fruto de una expansión urbana discontinua hasta que ha acabado por colmar de suelo urbano el municipio (Górgolas, 2020). Pese a ello, sí que se percibe un modelo turístico de reducidas plazas de construcción reciente al pie de la sierra, al norte de todo el municipio, sobre todo de VFT. Se puede entrever cómo el modelo hotelero tradicional se impulsó sobre todo desde mediados de 1960 hasta final del s.XX, pues apenas se identifican complejos de alojamiento de gran capacidad posteriores. Hay escasos ejemplos que se vinculan al equipamiento de los campos de golf (Villar, 2013).

En el caso de Benalmádena se observa una expansión desde el núcleo histórico y, particularmente, desde el puerto deportivo. Ha seguido como ejes de expansión las principales vías: A-7 al norte y la N-340 bordeando el litoral. El proceso de urbanización de la zona

periurbana intersticial ha favorecido la colonización de esta zona de oferta turística, fundamentalmente VFT a juzgar por su tamaño.

Manilva presenta la oferta de alojamiento basada en un parque inmobiliario más reciente. La oferta con mayor número de plazas es, por lo general, la basada en construcciones más recientes. Resulta llamativo señalar cómo el centro histórico no cuenta, prácticamente con oferta turística reglada.

#### **4. CONCLUSIONES**

El análisis cronológico de la oferta turística se revela como un proceso muy útil para comprender las dinámicas territoriales que han presentado los municipios costasoleños de Marbella, Benalmádena y Manilva.

En Marbella se observa el modelo de oferta más maduro, como se interpreta por el más habitual soporte constructivo de varias alturas en la oferta turística clásica (hoteles y apartamentos), revitalizado por la conversión de un importante parque de viviendas en VFT, y con una oferta de apartamentos basada en un mayor nivel de hacinamiento, lo contrario de lo esperado por su marca.

Benalmádena presenta un modelo turístico maduro con una marcada evolución de su producto: el centro de gravedad se ha ido desplazando desde la zona oriental del municipio, con una oferta basada en hoteles de los años 70-80, hacia el oeste, con una oferta más orientada al VFT, aunque de forma menos acentuada que en el caso de Marbella pues los apartamentos basados en viviendas unifamiliares también son habituales. La peculiaridad de que una importante proporción de la oferta hotelera se encuentre en edificios unifamiliares (un 39%) se explica tanto por la importancia del modelo de hoteles-apartamentos como por algunas imprecisiones en las coordenadas geográficas facilitadas por la administración pública.

Por último, en Manilva se identifica un modelo turístico más joven, en crecimiento, que no llegó a tener un desarrollo del arquetipo de alojamiento tradicional, lo que se refleja en que su oferta hotelera es muy reducida. En cambio, se aprecian apartamentos de gran capacidad basados en nuevas construcciones, mientras que también se percibe una VFT importante apoyada en viviendas unifamiliares de antigüedad variable.

La metodología ha permitido realizar un análisis a escala municipal, aunque el detalle de los resultados permite un análisis multiescalar que puede incluir el diagnóstico a nivel intraurbano.

## 5. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

1. Butler, R.W: (1980). «The concept of a tourist area cycle of evolution: Implications for management of resources», *Canadian Geographer*, 24, 5-12.
2. Górgolas Martín, P. (2020): *El urbanismo en el litoral andaluz tras la última burbuja inmobiliaria: cambio de ciclo o reincidencia*. Valencia, Tirant lo Blanch..
3. Gormsen, E. (1997): «The impact of tourism on coastal areas», *GeoJournal*, 42(1), 39-54. <http://dx.doi.org/10.1023/A:1006840622450>
4. Navarro-Jurado, E., Thiel-Ellul, D. & Romero-Padilla, Y. (2015): «Periferias del placer: cuando turismo se convierte en desarrollismo inmobiliario-turístico», *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, 67, 275-302. <https://doi.org/10.21138/bage.1826>Mesplier, A., & Bloc-Duraffour, P. (2000): *Geografía del turismo en el mundo*, Madrid: Síntesis Sede Electrónica del Catastro. Available online: [www.sedecatastro.gob.es](http://www.sedecatastro.gob.es) (consulta: 14/122021).
5. Villar Lama, A. (2013): «La mercantilización del paisaje litoral del mediterráneo andaluz: El caso paradigmático de la Costa del Sol y los campos de golf», *Revista de estudios regionales*, 96, 215-242.